



ЖКХ

по-честному

ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО

ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ



УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ МНОГОВАРТИРНЫХ ДОМОВ!

Пришло время объединить наши усилия для решения одной из важнейших задач сегодняшнего дня – повышения эффективности управления общим имуществом в своем многоквартирном доме.

Общее – не значит, ничье. Хозяин этого имущества каждый из нас. У каждой квартиры есть собственник и все собственники вместе владеют общим имуществом многоквартирного дома на праве долевой собственности. К общему имуществу относится все то, что предназначено для обслуживания более чем одного помещения в доме, все инженерные коммуникации, ограждающие конструкции, технические помещения и земельный участок (Жилищный кодекс РФ, статья 36).

Скажите, кто лучше нас самих способен позаботиться о том, чтобы наше общедомовое имущество работало и использовалось максимально эффективно? Кто лучше собственников квартир проконтролирует работу управляющих компаний в многоквартирных домах?

Реальным воплощением народного контроля в каждом доме должен стать Совет многоквартирного дома. Это орган, который избирается на общем собрании жильцов. Его задача: обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений и осуществление общественного контроля за деятельностью управляющей организации.

Я убежден: совместными усилиями мы сможем добиться того, что все жители нашей области будут жить в комфортных и красивых домах!

Давайте развивать Тульский край вместе!



Владимир Афонский,
депутат
Государственной Думы.

ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ОБЩЕДОМОВЫМ ИМУЩЕСТВОМ?

Общим имуществом многоквартирного дома называют все помещения в доме и все оборудование, расположенное в доме, не принадлежащие какому-либо одному собственнику и предназначенные для обслуживания дома в целом.

Перечень общего имущества многоквартирного дома определен в ст. 36 ЖК РФ и в правилах содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

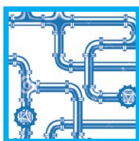


Управление общедомовым имуществом – реальный способ существенно снизить плату за содержание жилого помещения!

В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВКЛЮЧАЮТСЯ:



■ **внутридомовая инженерная система газоснабжения** от задвижки на месте присоединения дома к сети газопровода до отключающего крана в квартире.



■ **внутридомовая система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.



■ **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая инженерная система водоотведения (канализации)**, которые состоят из стояков, розливов, труб в общих подвалах и т.д.

■ **внутридомовая система электроснабжения**, включающая все электрооборудование, от вводного устройства в дом до ввода в квартиру.

■ **общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов** (тепла, воды, электроэнергии, газа) тоже являются общедомовым имуществом.

— ВАЖНО ЗНАТЬ! —

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

ТАКЖЕ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВКЛЮЧАЮТСЯ:

■ **помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения** в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);



■ **крыши;**

■ **ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома** (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);



■ **ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома**, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

■ **земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом** и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (т.е. участок, на который имеется кадастровый паспорт);

■ **иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома**, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Кроме того в состав общего имущества входят денежные средства на капитальный ремонт, собираемые на специальном счете дома.



СОБСТВЕННИКУ НА ЗАМЕТКУ

Состав общего имущества в каждом конкретном доме в соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ обязательно должен быть отражен в договоре управления многоквартирным домом. **Управляющие организации обслуживают именно общедомовое имущество, поэтому от его состава, указанного в договоре управления, напрямую зависит стоимость содержания жилья.**

Увеличение состава общего имущества в многоквартирном доме возможно только по решению общего собрания собственников при условии голосования 2/3 голосов от общего количества «за», уменьшение размера общего имущества возможно только при 100% согласии всех собственников помещений в доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Все новые обременения (например, прокладка новой трассы трубопровода или линии электропередач) должны согласовываться с собственниками помещений дома (ч. 5 ст. 36 ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений имеет право принять решение об ограничении пользования земельным участком дома (например, поставив шлагбаум (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)).

Земельный участок, являющийся общей собственностью, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами (например, через участок могут проходить трубопроводы или иные коммуникации, для обслуживания которых требуется доступ). В безусловном порядке существуют обременения, возникшие до вступления в силу действующего Жилищного кодекса (т.е. до 2005 г.).

КТО И КАК МОЖЕТ РАСПОРЯЖАТЬСЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

Вопросы распоряжения общим имуществом многоквартирного дома находятся в компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома.

При этом решения по вопросам использования общего имущества, таким как капитальный ремонт и реконструкция, установление размера взноса на капитальный ремонт при формировании фонда капитального ремонта на спецсчете, решение о пределах пользования земельным участком (в т.ч. ограничении права пользования), о заключении договоров на использование общего имущества дома, в т.ч. на установку рекламных конструкций, о включении имущества в состав общего имущества дома принимаются при условии голосования 2/3 голосов от общего количества голосов в доме «за» (ст. 44, 46 ЖК РФ).

- **Правом предварительно обсуждать условия договоров в отношении общего имущества многоквартирного дома в соответствии с п. 1 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ обладает председатель совета многоквартирного дома.**

После предварительного обсуждения условия таких договоров должны утверждаться решением общего собрания.

ГДЕ УЗНАТЬ ПРО ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО?

Технические характеристики дома, в т.ч. характеристики общедомового имущества, отражаются в **техническом паспорте дома**, который является технической документацией длительного хранения в соответствии с п. 1.5.1 правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170. Также в состав технической документации долговременного хранения входит план земельного участка.

Информация о технических характеристиках дома (площади помещений, являющихся общедомовым имуществом, этажности, материале стен и так далее) **имеется на сайтах управляющих компаний, государственном сайте «Реформа ЖКХ», в системе ГИС ЖКХ.**

МОГУТ ЛИ СОБСТВЕННИКИ ПОЛУЧАТЬ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА?



Собственники помещений в многоквартирном доме могут принимать решение об определении размера платы или ином вознаграждении за использование общедомового имущества. Например, денежные средства могут быть получены за размещение на общедомовом имуществе рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования и т.д.

Размер платы за использование общедомового имущества и условия договора, в соответствии с которыми оно будет использовано, в рамках своих полномочий обсуждает председатель совета дома. Общее собрание должно будет принять решение об утверждении условий такого договора, размера платы, лице, которое уполномочено принимать плату за использование общедомового имущества, о целях, на которые полученные средства будут направляться.

НАПРИМЕР, ПОЛУЧЕННЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА МОЖНО НАПРАВИТЬ:



■ на проведение работ по текущему ремонту и благоустройству дома (закупить оборудование для детских площадок, покрасить входные двери подъездов и так далее).



■ можно направить эти средства на нужды капитального ремонта, если дом имеет специальный счет.



■ если же собственник дома примет решение участвовать в государственных и муниципальных программах, например в программе «Народный бюджет», заработанные домом деньги могут войти в сумму софинансирования от собственников.

В Тульской области активно работают советы многоквартирных домов, которые благодаря эффективному управлению общим имуществом выполняют дополнительные работы по благоустройству и ремонту своих домов, при этом размер платы за ЖКУ не увеличивается!

**ТЕЛЕФОНЫ ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ ПРОЕКТА «НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ. ЖКХ»,
РЕГИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЖКХ**

+7 (4872) 55-57-34, 8-920-791-50-10

Сайт: www.nk71.ru

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ
В СФЕРЕ ЖКХ**

Сайт: www.gkhkontrol.ru

**ТЕЛЕФОН ЕДИНОГО КОНТАКТНОГО ЦЕНТРА ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

8-800-200-71-02

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ «ОТКРЫТЫЙ РЕГИОН 71»

Сайт: www.openregion71.ru

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

Адрес: 300041, г. Тула, пр. Ленина, д. 2

Телефоны: +7(4872) 24-51-60

Факс: +7 (4872) 56-79-76

Электронная почта: gzi71@tularegion.ru

Сайт: gzi.tularegion.ru

УПРАВЛЕНИЕ РОСПОТРЕБНАДЗОРА ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Адрес: 300045, г. Тула, ул. Оборонная, 114

Телефон: +7 (4872) 31-28-79

Факс: +7 (4872) 37-32-85

Электронная почта: tula@71.rospotrebnadzor.ru

Сайт: www.71.rospotrebnadzor.ru

ТЕЛЕФОН ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ МЧС ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Телефон: +7 (4872) 56-99-99

